

### Stadtstruktureller Wandel in Albanien: der Transformationsprozeß im konsumorientierten Dienstleistungssektor Tiranas

Becker, Hans; Göler, Daniel

Veröffentlichungsversion / Published Version  
Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Becker, H., & Göler, D. (2000). Stadtstruktureller Wandel in Albanien: der Transformationsprozeß im konsumorientierten Dienstleistungssektor Tiranas. *Europa Regional*, 8.2000(1), 2-21. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-48260-2>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

#### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

# Stadtstruktureller Wandel in Albanien

Der Transformationsprozess im konsumorientierten Dienstleistungssektor Tiranas

HANS BECKER und DANIEL GÖLER

Der Übergang von der Plan- zur Marktwirtschaft bzw. von diktatorisch-zentralistisch zu demokratisch-liberal bestimmten Rahmenbedingungen des Lebens in ehemals kommunistischen Ländern wird bekanntlich als Transformationsprozess bezeichnet. Im Zuge seiner wissenschaftlichen Aufarbeitung erwuchs der Geographie in der regionalen Transformationsforschung ein neues Aufgabenfeld (FASSMANN 1999, S. 11). Dessen bisherige Bearbeitung zeigt allerdings erhebliche räumliche Ungleichgewichte. Zu den regionalen Desiderata der Forschung zählt u. a. Südosteuropa (WARDENGA 1999). Der vorliegende Beitrag über Albanien soll beitragen, die bestehenden Kenntnislücken zu schließen.<sup>1</sup>

Wie in allen betroffenen Ländern manifestiert sich die zu untersuchende Entwicklung auch in Albanien am deutlichsten in den großen Städten. In der Landeshauptstadt Tirana findet sie physiognomisch ihren auffälligsten Niederschlag in den konsumorientierten Dienstleistungsbereichen.

Zur Zeit der kommunistischen Planwirtschaft war die Versorgungssituation in Albanien durch ein unzureichendes Angebot bestimmt. Manche Warengruppen gab es im regulären Handel überhaupt nicht, fast alle übrigen in zu geringer Quantität und häufig nur in minderer Qualität. Allgemeiner Mangel, selbst bei Grundnahrungsmitteln, war verbreitet. Ähnlich stand es mit dem Angebot im Dienstleistungssektor. Viele der bei uns üblichen Dienstleistungen wurden nicht angeboten, bei anderen war der Standard niedrig. Die gesamte Warenversorgung und alle Dienstleistungen lagen in staatlicher Hand bzw. waren in zwangsgenossenschaftlicher Form unter staatlicher Aufsicht organisiert. Als einziges bescheidenes Rudiment eines privaten Warenhandels konnten in albanischen Städten vor 1990/91 hin und wieder einige Kolchosbäuerinnen am

Jahr	Handelsbetriebe	Dienstleistungsunternehmen (ohne Transportbetriebe)
1990	10	15
1991	1.613	570
1992	4.411	1.686
1993	7.095	2.157
1994	11.898	3.430
1995	4.984	1.342
Gesamtzahl Ende 1995	30.011	9.200

Tab. 1: Anzahl privater Handels- und Dienstleistungsunternehmen in Albanien nach dem Jahr ihrer Gründung

Quelle: INSTAT 1996, S. 15

Straßenrand beobachtet werden, die kleine Mengen von Gartengemüse feilboten.<sup>2</sup>

Der allgemeinen Unterversorgung mit Waren und Dienstleistungen entsprach ein verbreitetes Defizit an Versorgungsmöglichkeiten. Geschäfte, Büros und Werkstätten waren zahlenmäßig auf ein Minimum beschränkt; zudem erschien deren Verteilung im Stadtraum nicht immer leicht verständlich.

Nach dem Ende der planwirtschaftlichen Ordnung wurde die vorherige Unterausstattung mit Geschäften und Büros sehr schnell von einer offensichtlichen Überversorgung mit derartigen Einrichtungen abgelöst. Die Zahlen entsprechender Gründungen sind ein Indikator dieser Entwicklung (Tab. 1). Dabei ist in Rechnung zu stellen, dass die Angaben der offiziellen Statistik vermutlich zu niedrig sind. Allein in Tirana wurde 1996 die Zahl von Kiosken und Verkaufsständen auf mindestens 5 000 geschätzt<sup>3</sup>.

Für die große Zahl von Geschäftseingründungen, die im Zuge des albanischen Transformationsprozesses entstanden, gibt es eine Reihe von Gründen. So drängte nach dem Zusammenbruch des kommunistischen Regimes in Albanien und der damit einhergehenden Öffnung des Landes sehr schnell ein stark vermehrtes Warenangebot auf den Markt. Es wurde vor allem durch Lieferungen aus dem

Ausland gespeist. Dem entsprach eine erheblich gesteigerte Nachfrage der zuvor unterversorgten Bevölkerung. Die nötige Kaufkraft – wenn auch im Vergleich zu den Nachbarländern von relativ bescheidenem Maß – resultierte aus verschiedenen Quellen (u. a. Löhne von Gastarbeitern im Ausland, Erlöse aus dem Schmuggel, internationale Hilfen). Das gestiegene Einzelhandelsvolumen hatte eine deutliche Zunahme von Geschäftslokalen zur Folge, wobei zunächst allerlei Provisorien eine beachtliche Rolle spielten.

<sup>1</sup> Wesentliche Ergebnisse des vorliegenden Beitrags wurden 1996 im Rahmen eines Projektseminars unter Leitung der Verfasser erarbeitet. Teilnehmer waren cand. phil. M. BEYERLE, cand. phil. M. DIETRICH, Dipl.-Geogr. H. HÖPCKE, cand. phil. T. JANZER, cand. phil. B. KOPPEN, Dipl.-Rom. B. KRAUS, cand. phil. A. LEITZ, cand. phil. R. MAI (alle Bamberg) sowie Dipl.-Kfm. R. SCHMIDT (Budapest). Bei den Befragungen wurden wir von einer Gruppe von Studentinnen und Studenten des Geographischen Instituts der Universität Tirana unterstützt. Für gute Zusammenarbeit danken wir insbesondere Herrn Dozenten Dr. D. DOKA (Universität Tirana) sehr herzlich.

<sup>2</sup> Die im früheren Ostblock weit verbreitete private Hoflandwirtschaft, die es LPG- bzw. Kolchosangehörigen erlaubte, geringe Flächen (häufig 2 Morgen) privat und individuell zu bewirtschaften, hatte in Albanien besonders enge Dimensionen. Als privat zu nutzende Fläche war lediglich ein Garten von maximal 1 000 qm Größe erlaubt. Dementsprechend fehlte ein umfangreiches Angebot landwirtschaftlicher Produkte aus einer derartigen individuellen Landwirtschaft.

<sup>3</sup> HOHLER, G.: In Albanien blühen die Marktwirtschaft und alle ihre Auswüchse. Frankfurter Rundschau Nr. 129 vom 5./6. 6., 1996 S. 16.



Land	Nennungen	in %
Italien	17	31,5
Griechenland	15	27,8
Deutschland	6	11,1
übrige EU	4	7,4
ehem. Jugoslawien	4	7,4
sonst.	8	14,8
<b>Summe</b>	<b>54</b>	<b>100,0</b>

Tab. 3: Frühere berufliche Tätigkeit von Geschäftsinhabern im Ausland



Abb. 2: Von der Plan- zur Marktwirtschaft – Transformationsformen im Einzelhandel Tiranass

Fälle gehörten zu Mehrbetriebsunternehmen.

Die für die Gründung derartiger Kleinbetriebe erforderlichen Mittel überstiegen oft die finanziellen Möglichkeiten eines Einzelnen. Innerhalb der Familie konnten sie jedoch meist bereitgestellt werden. Bei der Befragung von Geschäftsinhabern – auch einige Café- und Restaurantbesitzer waren darunter – wurde deutlich, dass das Startkapital in 85 % der Fälle aus der Familie stammte; Verwandtenkredite sind darin inbegriffen (Tab. 2). Die bei uns üblichen Finanzierungswege (Bankkredite, staatliche Fördermaßnahmen u. ä.) spielen keine nennenswerte Rolle, oder es gibt sie nicht. Unklar bleibt, ob bedeutsame Teile

des Gründungskapitals im Ausland verdient worden sind. Die Erhebung einer vorangehenden beruflichen Tätigkeit von Geschäftsinhabern im Ausland zeigt, dass nur etwa 30 % der Befragten jemals im Ausland gearbeitet haben – wobei die größten Anteile auf Italien und Griechenland entfallen (Tab. 3) –, doch das sagt nichts über entsprechende Auslandsaufenthalte von Familienmitgliedern aus.

### Formen des Transformationsprozesses im Einzelhandel

Das planwirtschaftliche Erbe an Geschäftslokalen in Albanien Städten war dürftig. Selbst die wenigen kurzen Hauptgeschäftsstraßen im Zentrum von Tirana waren in erster Linie Wohn-

quartiere. Lediglich im Erdgeschoss der Gebäude gab es ein paar schmucklose, unattraktive Läden, die ganz selten in kurzen Straßenabschnitten zu einer geschlossenen Front zusammenrückten. Die in Tabelle 1 angedeutete enorme Steigerung der Betriebszahl zu Beginn der 90er Jahre brachte dann eine starke Verdichtung von Geschäftsstandorten in der Innenstadt, führte aber auch in den übrigen Stadtteilen zu einem erhöhten Besatz mit Läden und anderen Verkaufsstellen. Im einzelnen erfolgte die Vermehrung der Einzelhandelsbetriebe in dieser Zeit, die man mit FASSMANN (1997) als intermediäre Phase der Transformation bezeichnen kann, auf vielfältige Weise (Abb. 2).

### Privatisierung staatlicher Geschäfte

Vormalige staatliche Geschäftslokale wurden seit 1992 durch Verkauf privatisiert.<sup>4</sup> Eine Möglichkeit zum Erwerb erhielten zunächst die jeweiligen Beschäftigten. Sie konnten das Geschäft samt Inventar – vorerst allerdings ohne Gebäude- und Grundeigentumsanteil – kaufen. Sofern es mehrere Angestellte gab, kam ein gemeinsamer Kauf (als Eigentümergemeinschaft) oder eine Teilung des Geschäftslokals in kleinere Einheiten in Betracht. Falls keiner der vormaligen staatlichen Angestellten am Erwerb interessiert war, was nur selten vorkam, wurde das Geschäft an andere Interessenten veräußert.<sup>5</sup> Erst in einem zweiten Schritt kam es im Jahre 1996 zum Verkauf von Eigentumsanteilen an den Geschäftsgebäuden an die neuen Ladenbesitzer. Aus der von STANDL (1998, S. 3ff.) skizzierten Bandbreite der sogenannten „kleinen Privatisierung“ in osteuropäischen Großstädten fällt das albanische Beispiel somit heraus bzw. es erweitert die Palette der Möglichkeiten. Abbildung 3 zeigt zwei Geschäftsstraßen Tiranass, in deren östlichen zentrumsnahen Abschnitten der Anteil derartiger privatisierter Läden besonders hoch ist.

<sup>4</sup> In der Mehrzahl der Fälle war die Privatisierung etwa 1 Jahr nach Beginn der Aktion abgeschlossen. Verzögerungen gab es, wenn Altbesitzer Ansprüche geltend machten.

<sup>5</sup> Der Kaufpreis soll in allen Fällen gering gewesen sein. Die neuen Eigentümer haben die Läden oft verpachtet; es bestand also keine Verpflichtung zur eigenen Nutzung.





Foto 1: Durch Umwidmung von Wohnraum entstandenes Ladengeschäft in Tirana  
Foto: BECKER, November 1995

### Umwidmung von Wohnraum

Besonders augenfällig – und als Resultat im Straßenbild immer wieder zu beobachten – ist eine Umwidmung von Wohnräumen in Geschäftslokale (*Foto 1*). Dabei scheinen dem Einfallsreichtum kaum Grenzen gesetzt zu sein. Die Möglichkeiten reichen von aufwendigen Umbauten bis zur Einrichtung einfacher Verkaufsfenster. Ermöglicht wurden solche Umwidmungen durch die Privatisierung des Wohnungsbestandes in Albaniens Städten. Ab 1992 mussten die Wohnungsinhaber ihre vormaligen Mietwohnungen zu moderaten Preisen kaufen, konnten dann als Eigentümer aber auch in der skizzierten Weise handeln, sofern die Lage der Wohnung das erlaubte. Durchaus nicht alle bewirtschafteten das neue Ladengeschäft fortan selbst. Die durchgeführten Befragungen ergaben immer wieder Hinweise auf Fälle von Vermietung nach einem Umbau. Die Eigentümer hatten für ihren persönlichen Bedarf andere Wohnungen gemietet und vereinnahmten die Mietpreisdifferenz – die Mieteinnahme für ein Ladengeschäft liegt über dem Mietzins einer Wohnung – als Gewinn. Die Zufälligkeit der Wohnungsvergabe in kommunistischer Zeit führt damit in nachkommunistischer Zeit zu ersten Ansätzen einer sozialen Differenzierung.

Aufwändige Umgestaltungen von Wohnungen im Erdgeschoss oder im Hochparterre zu Ladenlokalen durch einen nachträglichen Einbau von Läden und Schaufenster<sup>6</sup> finden sich vorrangig an größeren Straßen mit über-

durchschnittlichem Passantenaufkommen. Das ist verständlich, erfordern derartige Baumaßnahmen doch einen vergleichsweise hohen Kapitalaufwand, der nur an gewinnträchtigen Standorten lohnend erscheint. Das sind aber durchaus nicht nur zentrale Lagen; *Abbildung 4* dokumentiert derartige Beispiele in besonderer Häufung an der Mehmet-Gjollësja-Straße, die Teil einer zentrumsfernen innerstädtischen Ringstraße ist. Gemeinsam ist solchen Geschäften – gleichgültig ob zentrumsnah oder -fern – eine relativ hohe Wertigkeit des Warensortiments.

Die einfachste Form einer Umwidmung von Wohnraum sind Verkaufsfenster. Ähnlich wie bei einem Kiosk werden die Waren aus einem Geschäftsraum, der für Kunden nicht begehbar ist, durch ein Fenster abgegeben. In diesem Fall hat der Inhaber einen Raum seiner Wohnung der gewerblichen Nutzung geopfert; und gar nicht so selten sind Fälle, in denen der Raum hinter dem Verkaufsfenster sowohl Wohn- als auch Geschäftszwecken dient. Umbauten irgendwelcher Art haben im Regelfall nicht stattgefunden.

Der mehr improvisierte Umnutzungstyp des Verkaufsfensters ist vor allem in ausgesprochenen Wohnvierteln, abseits passantenreicher Straßen, anzutreffen. *Abbildung 5* stellt den Geschäftsbesatz in einem solchen Viertel der albanischen Hauptstadt dar. Verkaufsfenster finden sich hier ganz vereinzelt in ausgesprochen abseitiger Lage (die Lauflagen sind durch dichten Besatz mit Geschäften anderer Art cha-

rakterisiert). Mit ihrem sehr schmalen Mischsortiment – es besteht meist nur aus Zigaretten, Getränken und Süßigkeiten – sind sie vorrangig auf die lokale Versorgung ausgerichtet. Bei Befragungen wurde ein Warenwert von ca. 50 bis 100 US \$ für die Erstausrüstung genannt; es handelt sich also um eine recht kapitalarme Form. Die Eröffnung einer derartigen Verkaufsstelle ist wohl weit häufiger der vorherigen Beschäftigungslosigkeit des Inhabers als echtem Unternehmerteil zuzuschreiben.

### Inbesitznahme öffentlichen Raumes

Zu den auffälligsten, ja spektakulärsten Erscheinungen des Transformationsprozesses in Tirana gehören Kioske aller Art und in enormer Zahl, die illegal auf öffentlichem Grund errichtet worden sind. Aus dem vorliegenden Schrifttum ist hinlänglich bekannt, dass es so etwas unter ähnlichen Rahmenbedingungen auch in anderen Ländern des früheren Ostblocks gibt (AXIONOW, BRADE und PAPADOPOULOS 1996; KNAPPE 1994; WAACK 1996 etc.), und in die von STANDL (1998) herausgestellte Informalisierungsphase fügt sich unser Beispiel nahtlos ein (was sogar für die vom Autor vermutete Vorläufigkeit gilt). Doch im Vergleich zu anderen Ländern Ost- und Südosteuropas hat das Okkupieren vormals öffentlicher Freiflächen in der Innenstadt von Tirana ein ganz ungewöhnliches Ausmaß erreicht. Parkanlagen und Grünflächen sind flächendeckend von Kiosken bzw. deren Nachfolgebauten besetzt (*Abb. 6 und 7*), auch Bürgersteige werden davon eingenommen, und an den Ufern eines kleinen Flüsschens fügen sich derartige Geschäftsstandorte zu zwei langen, fast lückenlosen Bändern zusammen (*Abb. 8 und 9*). Um die offensichtlich große Nachfrage nach derartigen Provisorien zu befriedigen, hatten sich im Jahre 1994 sogar zwei Hersteller von Fertigmiosken am Stadtrand von Tirana etabliert.<sup>7</sup> Zwei Jahre später, Ende Mai 1996, war der Bedarf dann offensichtlich weitgehend befriedigt, denn die restlichen Fertigmioske wur-

<sup>6</sup> Die staatliche Kontrolle beim Umbau von Wohnungen zu Geschäftslokalen beschränkt sich auf die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Gebäudestatistik. Ein Antrag auf Umbaugenehmigung ist in Stadtteilbüros zu stellen, die die Anträge an das „Amt für Urbanistik“ weiterleiten. Die Genehmigungen werden meist nachträglich erteilt. Unklar bleibt angesichts der Vielzahl derartiger Umbauten die Intensität der Kontrolle.

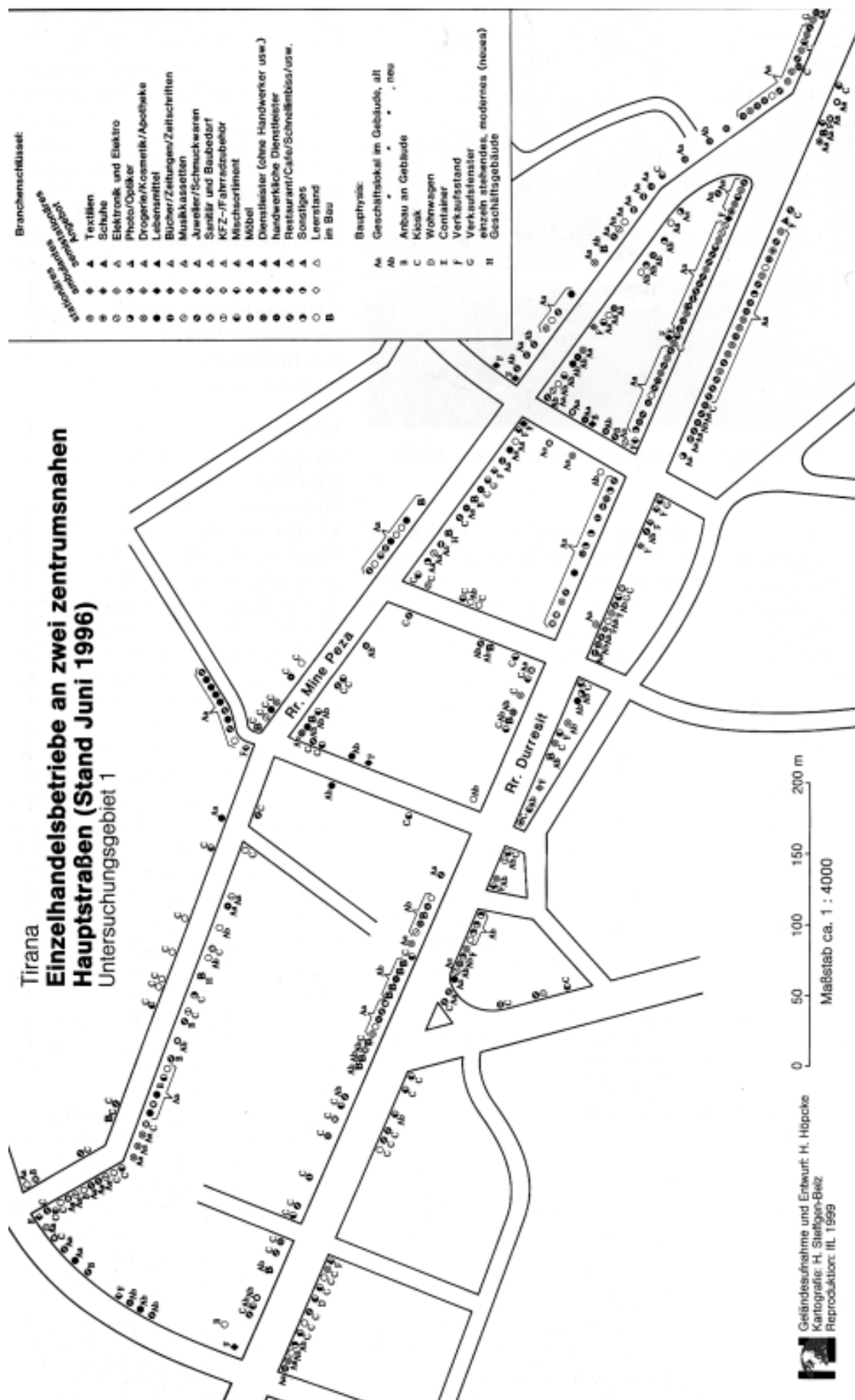


Abb. 3: Einzelhandelsbetriebe an zwei zentrumsnahen Hauptstraßen Tiranas (Juni 1996)





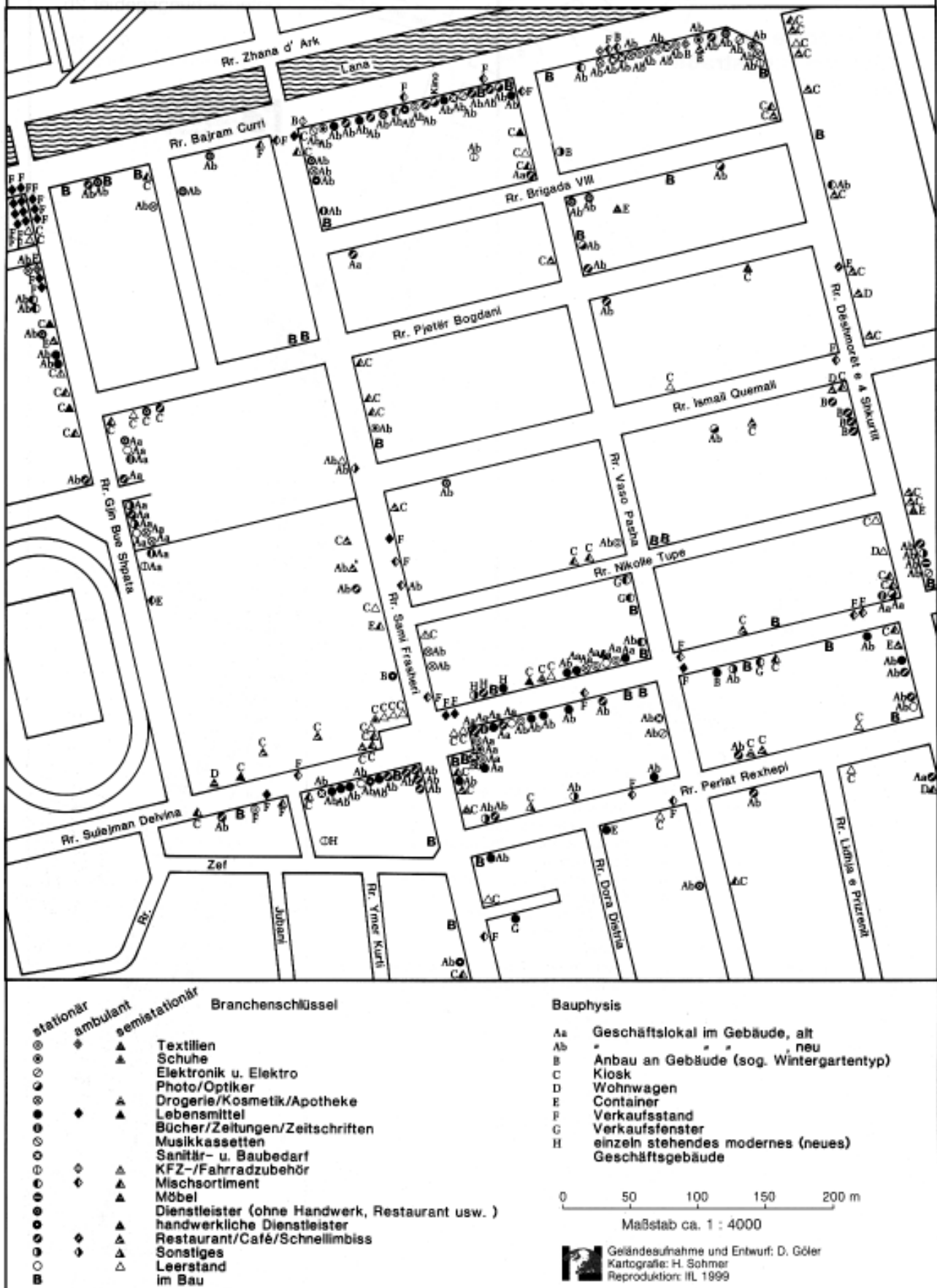


Abb. 5: Geschäftsbesatz in einem Wohnviertel (Juni 1996)



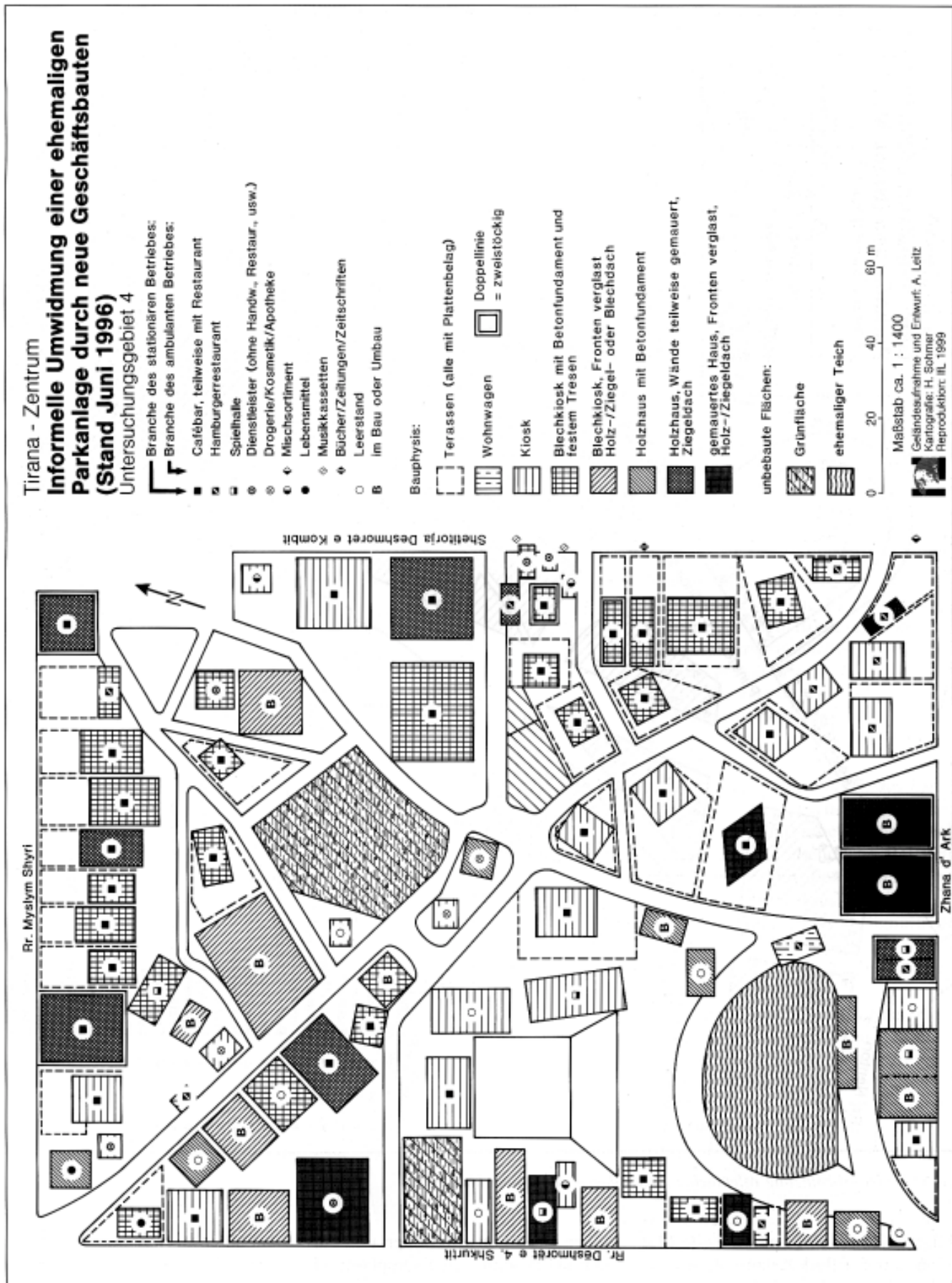


Abb. 6: Informelle Umwidmung einer ehemaligen Parkanlage im Zentrum durch neue Geschäftsbauten (Juni 1996)

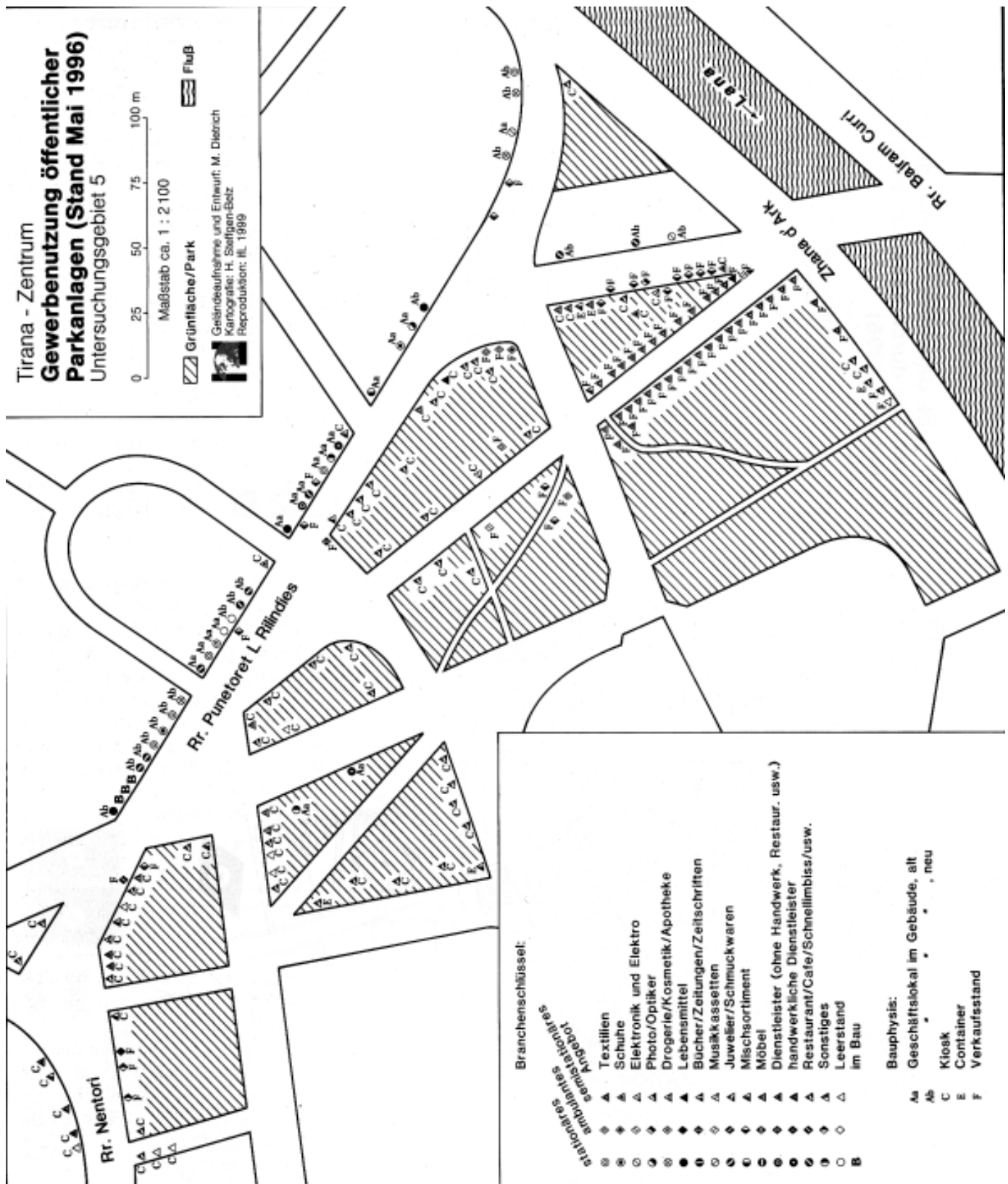


Abb. 7: Gewerbenutzung öffentlicher Parkanlagen in Tirana (Mai 1996)

den nun zu Sonderkonditionen angeboten.

Das Erscheinungsbild der Kioske in Tirana ist ungemein variantenreich. Neben Eigenkonstruktionen und etlichen überkommenen Exemplaren eines insgesamt geringen Altbestandes

aus kommunistischer Zeit gibt es vorgefertigte Fabrikate, umgebaute und zweckentfremdete Wohnwagen bzw. Campinganhänger, Container oder Anbauten an Gebäude. Vor allem aber sind viele der Provisorien mittlerweile durch An- und Umbauten vergrößert,

aufwändiger gestaltet oder durch neue moderne Geschäftsgebäude ersetzt worden. Nur zuweilen erinnert die eine

<sup>7</sup> Beobachtungen während einer Exkursion mit Geographiestudenten der Universität Bamberg im April 1994



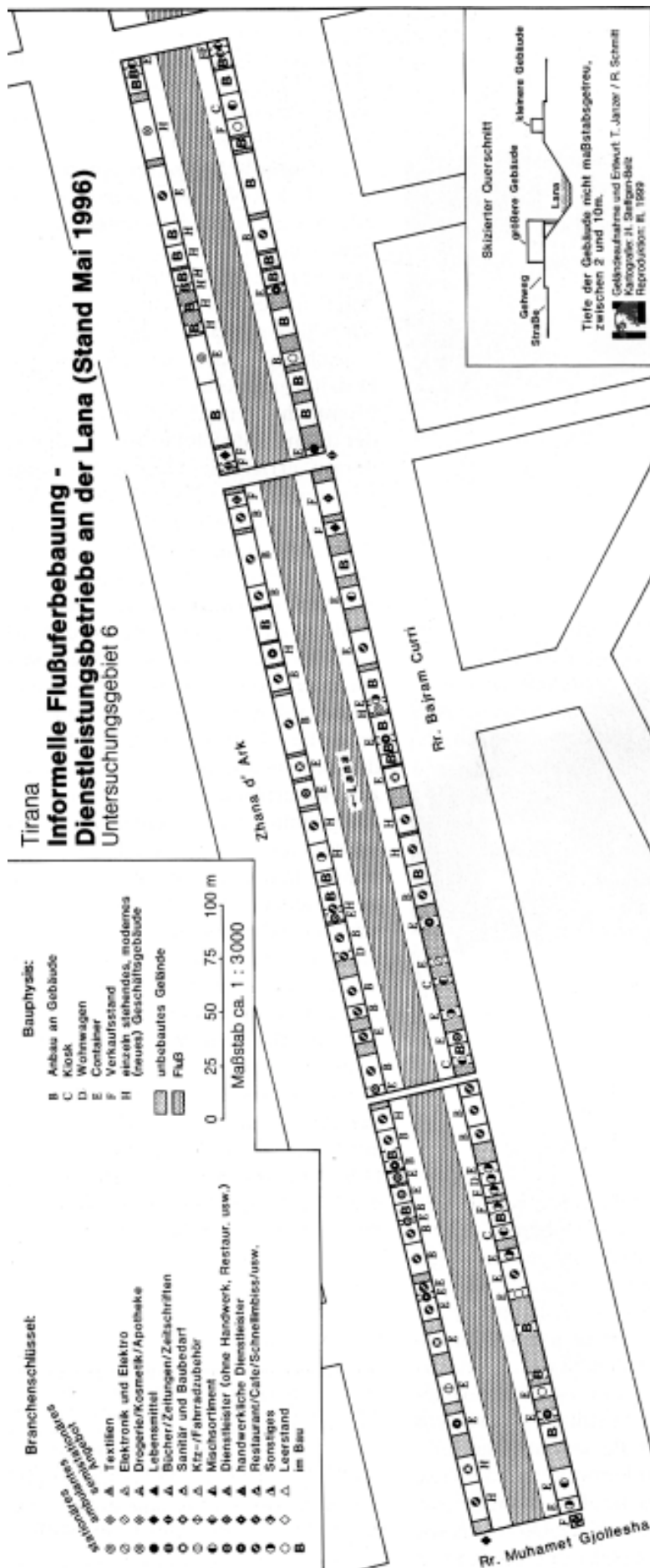


Abb. 8: Informelle Flußuferbebauung – Dienstleistungsbetriebe an der Lana (Mai 1996)

oder andere Besonderheit noch immer an die spontane Entstehung – beispielsweise wenn ein großer lebender Baum vom Gebäude völlig umbaut worden ist, so dass sein Stamm nun inmitten eines Raumes wurzelt.

Abbildung 6 zeigt als besonders eindrucksvolles Beispiel die Umgestaltung eines zentral gelegenen Parks in Tirana durch informell errichtete Geschäftsbauten. Von der ursprünglichen Parkanlage – Grünflächen mit Buschgruppen und (lichtem) Baumbestand – ist kaum noch etwas vorhanden. Lediglich zwei kleine Restflächen im Zentrum des Straßenblocks sowie der weitgehend erhaltene, jetzt aber in die Bebauung integrierte Baumbestand erinnern daran. Die Physiognomie der Bauten ist heterogen. Im Inneren des einstigen Parks zeigen sie teilweise noch das Aussehen von Kiosken. Im Randbereich dagegen, vor allem an der Ostseite, die an die „Flaniermeile“ eines großen Boulevards grenzt<sup>8</sup>, haben die ursprünglichen Kioske aufwendig gestalteten Cafés und Restaurants Platz gemacht. Etliche Gebäude sind mittlerweile in massivem Mauerwerk ausgeführt, einige sogar schon zweistöckig. Großzügige Frontverglasungen prägen das Bild. Jedes Lokal besitzt eine ansprechend gestaltete Terrasse mit Plattenbelag und Installationen für die abendliche Beleuchtung (Foto 2). Die allenthalben zu beobachtende rege Bautätigkeit (vergl. dazu die entsprechende Signatur in Abb. 6) illustriert eindrucksvoll die Dynamik der Entwicklung in dieser einstigen Parkanlage.

Weniger dauerhafte Formen zeigt die gewerbliche Nutzung des öffentlichen Raumes in einer anderen Parkfläche (Abb. 7). Zwar liegt auch sie zentral, doch nicht in der Nähe der „Flaniermeile“ mit ihrem speziell geprägten Passantenstrom. Hier herrscht der einfache Verkaufsstand vor, dessen Zeltstangenkonstruktionen und Lattengestelle mit Stoff bespannt sind oder bestenfalls ein Wellblechdach tragen. Der praktizierte Handel hat oft semistationären Charakter. Die Waren werden auf einfachen Verkaufstischen feilgeboten, abends fortgeschafft und am nächsten Morgen erneut aufgebaut bzw. ausge-

<sup>8</sup> Zu Beginn der illegalen Inbesitznahme der öffentlichen Parkfläche entstanden hier einst die ersten neuen Kioske.



Foto 2: Informell errichteter Gastronomiebetrieb in einer ehemaligen Parkanlage  
Foto: GÖLER, Mai 1996



Foto 3: „Dienstleistungszeile“ an der Lana (Tirana); im Bau  
Foto: GÖLER, Mai 1996

legt. Hinzu treten ambulante Angebote.

Ein Durchmustern von *Abbildung 7* lässt deutlich werden, dass die Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes durch private Dienstleistungsunternehmen bei weitem nicht so flächendeckend ist wie beim oben gezeigten Beispiel (*Abb. 6*). Kioske und Verkaufsstände sind beiderseits von Durchgangsstraßen und -wegen linienhaft aufgereiht; die übrigen Freiflächen bleiben unbesetzt. Dafür gibt es zwei einander ergänzende Erklärungsansätze: Während das oben skizzierte Beispiel in seinem Angebot vorrangig freizeitorientiert ist (Cafés, Restaurants, Spielhal-

len) – der Besucher hat Zeit und schlenkert auch in den Innenbereich des Straßenblocks –, ist das Warenangebot in der zweiten Parkanlage (vor allem Textilien) viel stärker auf den eiligen Passanten abgestellt, der Seiten- und Umwege meidet (vgl. dazu auch AXIONOW, BRADE und PAPADOPOULOS 1996, S. 15f.). Diesem Kundenverhalten entspricht auch eine Reihe von Schnellimbiss-Angeboten. Hinzu kommt, dass unmittelbar westlich an die Parkanlage das Parlamentsgebäude angrenzt. Aus Sicherheitsgründen dürfen in unmittelbarer Nähe dieses Gebäudes keine Kioske und Verkaufsstände aufgestellt werden;

damit bleibt ein Teil der Freifläche zwangsläufig unbesetzt.

Die informelle private Nutzung des öffentlichen Raumes durch Kioske oder andere Nachfolgebauten wird von den neuen Besitzern einerseits und den Vertretern der öffentlichen Belange andererseits durchaus unterschiedlich gesehen. Unstreitig ist offensichtlich, dass sich die jeweilige Nutzungspartikelle im Eigentum der öffentlichen Hand befindet, während der darauf aufgestellte Kiosk oder das darauf errichtete Geschäftsgebäude Privateigentum sind. Die Gebäudeeigentümer sehen sich dabei – wie die Befragungen aus dem Jahre 1996 ergaben – als Partner in einem geordneten Vertragsverhältnis mit der Stadt; die einjährigen Pachtverträge würden sich nach ihrer Auffassung jeweils automatisch verlängern, sofern die Pachtsumme bezahlt wird. Vertreter der Öffentlichen Hand betrachten demgegenüber das bestehende Verhältnis als jederzeit widerrufbares Provisorium, das nur geduldet wird. Dementsprechend sei die Genehmigung auch für jeweils nur ein Jahr erteilt und mit der Auflage versehen, dass die Kioske so beschaffen sein müssten, dass sie problemlos wieder beseitigt werden könnten. Um das zu gewährleisten, dürften sie nicht fest gemauert sein und keine fest installierten Wasseranschlüsse besitzen.<sup>9</sup>

Die Realität der Entwicklung schien den Anspruch der Öffentlichen Hand auf (jederzeitige) Widerrufbarkeit der Genehmigungen und auf Beseitigung der Nutzungseinrichtungen ad absurdum geführt zu haben. Viele Kioske und alle auf ähnlich informeller Basis errichteten aufwendigeren Geschäftsgebäude sind längst mit dauerhaft verlegten Wasseranschlüssen ausgestattet. Ein ständig zunehmender Anteil ist in Zie-

<sup>9</sup> Freundliche mündliche Mitteilung des stellvertretenden Hauptingenieurs des städtischen Amtes für Urbanistik (Zyra e Urbanistikës) im Mai 1996. Vertreter des staatlichen Instituts für Urbanistik (Tirana) erläuterten vor einer Exkursionsgruppe von Bamberger Geographiestudenten im April 1994, dass immer wieder – oft sogar über Nacht – Kioske zunächst illegal errichtet, dann aber nach Zahlung von Gebühren und Abgaben nachträglich legalisiert würden. Die Genehmigung gelte jeweils für ein Jahr und müsse danach erneut bei der Stadt beantragt werden. Die von den Kioskbetreibern zu zahlenden Abgaben seien eine von wenigen – und zudem eine der bedeutendsten – Einnahmequellen der Stadt.





Foto 4: Informelles Bauen an der Lana, Tirana  
Foto: BECKER, Mai 1996

gelmauerwerk oder als eisenbewehrte Betonkonstruktion errichtet. Auch aufwändige Innenausstattungen mit Fliesen und Keramikplatten oder andere Einbauten stehen – der eingesetzten finanziellen Mittel wegen – einer schnellen Beseitigung eines solchen Gebäudes scheinbar ebenso entgegen wie architektonisch anspruchsvolle Glas- und Metallkonstruktionen der Fassaden. Die zahlreichen neuen modernen Geschäftsgebäude, die im Zuge einer „wild“ Flussuferbebauung an der Lana entstanden (Abb. 8), sind eindrucksvolle Belege (Foto 3 und 4). Der Prozess einer privaten Inbesitznahme öffentlichen Raumes schien irreversibel geworden zu sein.

Jüngste Informationen zeigen nun aber, dass die informelle Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes für private Geschäftsbauten doch nicht so unumkehrbar ist.<sup>10</sup> Gestützt auf eine eigens geschaffene gesetzliche Grundlage lässt die albanische Regierung die entsprechenden Bauten durch die Baupolizei – und unterstützt durch Militär – wieder beseitigen. Bis Ende Februar 1999 waren nach Schätzung unserer Gewährsperson knapp 10 % der illegalen Kioske und Gebäude abgebrochen worden, wobei sich die entsprechenden Maßnahmen vor allem auf das engere Stadtzentrum um den Skanderbegplatz konzentrierten.<sup>11</sup> Die in den von uns kartierten Parkanlagen (Abb. 6 und 7) sowie an der Lana (Abb. 8) errichteten Bauten waren zum Berichtszeitpunkt noch nicht betroffen, doch sollte geplant

sein, bis Ende 1999 alle informellen Gebäude und Kioske auf öffentlichem Grund zu beseitigen. Nach vorliegenden Informationen haben nahezu alle Besitzer mittlerweile eine entsprechende Ankündigung mit Fristsetzung erhalten.

#### *Die Allgegenwart des ambulanten Handels*

Auch der ambulante Handel, in nahezu allen Teilen der Stadt anzutreffen, nimmt öffentlichen Raum in Anspruch (Foto 5). Doch im Gegensatz zu den informell errichteten Kiosken u. ä. ist es keine Inanspruchnahme, die auf dauerhafte Aneignung abzielt. Der ambulan-

te Händler packt am Ende seiner täglichen Geschäftszeit Waren und Präsentationsutensilien zusammen und lässt einen leeren Platz zurück. Dennoch ist bei ambulanten Händlern in Tirana die Grenze zum semistationären Handel oft nur schwer zu ziehen, denn viele kehren täglich an den gleichen Standplatz zurück und wechseln ihn allenfalls episodisch oder periodisch. Ausgeprägt standortmobiles Händlerverhalten ist selten anzutreffen.

Paradebeispiele eines fließenden Übergangs zwischen ambulantem und semistationärem Handel stellen entsprechende Angebotsformen im zentralen Marktviertel der Stadt dar (Abb. 10). Rund um die Markthallen für Fleisch und Käse haben sich auf Treppenstufen und auf Hof- bzw. Straßenflächen Händler niedergelassen, die in einfachster Präsentationsform (auf Decken oder Matten, Obstkisten usw.) ein hochspezialisiertes Angebot feilhalten. So bieten einige von ihnen gebrauchte Fahrradersatzteile an, andere gebrauchte elektronische Einzelteile (vor allem Platinen) und wieder andere handeln mit Altmetall, gebrauchten Werkzeugen usw. In anderen Teilen des Viertels, in der Nähe der Fleischhalle, verkaufen ambulante (?) Geflügelhändler

<sup>10</sup> Freundliche briefliche Mitteilung von Herrn Dr. D. DOKA (Tirana) vom 6. März 1999.

<sup>11</sup> Nach vorliegenden Informationen sollen die Besitzer der abgebrochenen Bauten teilweise entschädigt worden sein. Über Höhe und Modalitäten solcher Entschädigung ist nichts bekannt.



Foto 5: Ambulante Straßenhändler in der Innenstadt von Tirana  
Foto: BECKER, Mai 1996







von einander – in verschiedenen Teilen (Abb. 10).

Wenn von der räumlichen Allgegenwart des ambulanten Handels in Albaniens Hauptstadt gesprochen wird, so schließt das gewisse innerstädtische Schwerpunktbildungen dieser Handelsform nicht aus. Die stärksten Konzentrationen sind in den passantenreichen Innenstadtstraßen zu finden. Hier werden beispielsweise breitere Bürgersteige oft in zweifacher, gelegentlich sogar dreifacher Reihe mit den ausgebreiteten Warenangeboten solcher Händler besetzt. Sie finden sich – wie bereits dargestellt – auch im zentralen Marktviertel der Stadt, und sie ergänzen in den (ehemaligen) Parkanlagen die Angebote des dort informell ansässig gewordenen stationären Handels.

Natürlich gibt es überall den Kleinhändler, der auf seinem Klapptisch oder auf einer halbhohen Begrenzungsmauer ein schmales Mischsortiment von ein paar Süßigkeiten, Zigaretten, einigen Postkarten, Rasierklingen usw. feilhält; doch viele der ambulanten Händler in den Innenstadtstraßen Tiranas sind ausgesprochene „Spezialanbieter“ (wenn auch im Bereich des untersten Qualitätssegments). Auf einem exemplarisch kartierten kurzen Abschnitt einer Innenstadtstraße (Abb. 11) finden sich beispielsweise zehn Händler mit Schuhen (überwiegend Plastik-Sandalen), vier Anbieter von T-Shirts, und an drei Stellen werden Drogerieartikel bzw. Kosmetika offeriert. Daneben sind Armbanduhren, Werkzeug, Elektrokleingeräte usw. im Angebot.<sup>13</sup> All das wird auf Plastikfolien, die auf dem Trottoir ausgebreitet sind, präsentiert. Die stationären Geschäfte in der Häuserzeile dahinter bieten teilweise ein vergleichbares Sortiment, allerdings von anderer Qualität und zu einem anderen Preis.

Die andere, gleichsam entgegengesetzte Position in der Bandbreite der Erscheinungsformen des ambulanten Handels in Tirana stellen entsprechende Beispiele an Standorten in Wohngebieten dar. Abbildung 5 bietet dafür Beispiele und belegt zudem, dass hier das (schmale) Mischsortiment besonders stark verbreitet ist. Ähnlich wie die bereits oben angesprochenen Verkaufsfenster im Wohngebiet sind auch die ambulanten Anbieter dieses Standorttyps auf die Versorgung eines räumlich

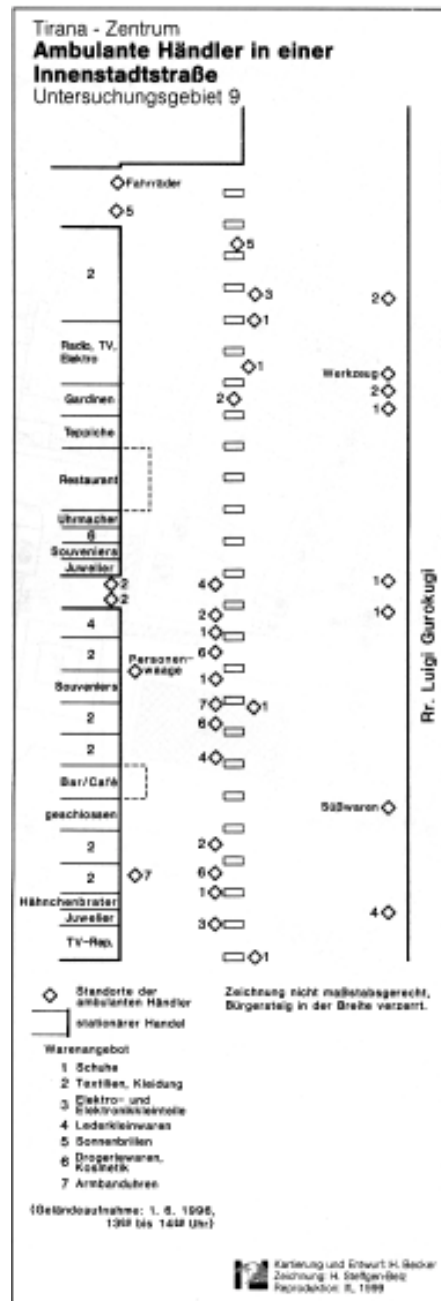


Abb. 11: Ambulante Händler in einer Innenstadtstraße Tiranas (Juni 1996)

eng begrenzten Wohnumfeldes ausgerichtet.

Nachfragen bei den Vertretern dieser Gruppe zur Motivation, den Handel gerade in dieser Form zu betreiben, zeigen ein weithin recht unreflektiertes und vor allem ökonomisch wenig einträgliches Agieren: Der Einkauf wird auf einem der Großhändler-Märkte am Stadtrand vorgenommen, der Transport der Waren erfolgt mit dem Fahrrad oder gar mit dem Linienbus (keiner der befragten ambulanten Händler war motorisiert), und die Gewinnspanne ist äußerst gering. Bei fehlender sonstiger Beschäftigungsperspektive spielt der Faktor Arbeitszeit offenbar keine Rol-

le. Fast alle befragten Händler sagten aus, dass ihnen die notwendigen Mittel zum Errichten eines Kiosks oder zum Eröffnen eines Geschäfts fehlen.<sup>14</sup> Aus dieser Sicht hat sich die naheliegende These, informelle Handelsformen als Einstieg ins reguläre Geschäftsleben zu interpretieren (vergl. dazu Knappe 1994, S. 24f), in Tirana nicht bestätigt. Ambulanter Handel wird hier vielmehr als Möglichkeit genutzt, eine Zeitspanne mit wirtschaftlichen Existenzproblemen zu überbrücken.

### Städtische Märkte

An etlichen geeignet erscheinenden Stellen – vorrangig, aber durchaus nicht ausschließlich am Stadtrand gelegen – wurden von der Stadt Tirana täglich abgehaltene Märkte eingerichtet. Es sind Spezialmärkte, deren Angebot klar umgrenzte Warengruppen umfasst, auch wenn zusätzlich stets kleinere Randsortimente anderer Art hinzukommen. So gibt es einen besonders großen Textilmarkt (Foto 6), einen sog. Lebensmittelmarkt, einen Elektromarkt, mehrere Gemüsemärkte usw. Der Verkauf auf diesen Märkten findet vorrangig an Endverbraucher statt, doch spielt auf dem sog. Lebensmittelmarkt die Abgabe an Wiederverkäufer – üblicherweise Kleinhändler, viele davon ambulante Händler – ebenfalls eine Rolle.

Auf dem *Textilmarkt* werden überwiegend fabrikneue Textilien, daneben aber auch Altkleider angeboten. Zusätzlich gibt es Stoffe, Schuhe, Kurzwaren, Galanteriewaren, Teppiche, Armbanduhren, Plastikartikel, Cassetten, Sonnenbrillen usw. Das Qualitätsniveau der angebotenen Waren ist durchweg einfach; ihr Preisniveau gilt als niedrig. Verkauft wird überwiegend an offenen Ständen, die sich zu langen Reihen zusammenschließen und mit Dächern aus Plastikfolien gegen Regen geschützt sind. Ein Teil der Stände besitzt feste Warentische aus Beton. Jeder Händler hat seinen traditionellen Platz. Die Stadtverwaltung tritt im Wesentlichen nur beim Erheben von Standgebühren

<sup>13</sup> Die Kartierung erfolgte zur sachlich ungünstigen Mittagszeit, da während des starken Passanten- und Käuferstroms in den Vormittagsstunden eine entsprechende Aufnahme nicht durchführbar war.

<sup>14</sup> Als probater Weg, das notwendige Kapital zur Gründung eines Geschäfts zu erwerben, gilt beispielsweise ein Auslandsaufenthalt. Bezeichnenderweise hatte sich lediglich einer der befragten 16 ambulanten Händler zuvor im Ausland aufgehalten.





Foto 6: Textilmarkt in Tirana

Foto: BECKER, Mai 1996

in Erscheinung. Neben dem Verkauf an Ständen ist auch das Ausbreiten der Waren – vor allem bei Altkleidern – auf dem Boden (auf großen Plastikfolien) üblich sowie eine Warenabgabe aus Autos (Transportern), die in Reihen nebeneinander geparkt sind.

In unmittelbarer Umgebung des Textilmarktes hat sich eine bemerkenswerte Konzentration von Möbelhändlern auf der vorbeiführenden Straße etabliert. Neben Kleinföbeln und einfachen Schaumstoffmatratzen fällt vor allem ein reichhaltiges Angebot an Polstermöbeln auf. Auch die Qualität liegt eher im unteren Bereich; das Design ist mit dem Begriff „konventionell“ sehr wohlwollend umschrieben. Mangels geeigneter Geschäftsräume wird die Ware im Freien präsentiert. Offensichtlich ist der auf den Textilmarkt gerichtete lebhafteste Kundenstrom der entscheidende Standortfaktor. Dabei scheinen potenzielle Käufer aus dem ländlichen Umland der Stadt von besonderer Bedeutung zu sein.

Der sogenannte *Elektromarkt* ist mit ca. 40 bis 50 Händlern einer der kleineren Märkte der Stadt. Seine Stände sind ganz und gar individuell und meist mehr oder weniger einfach gestaltet. Manchmal dienen simple Bretter, über Kisten gelegt, als Verkaufstische; daneben stehen selbstgebaute Konstruktionen mit Eternit- oder Foliendach, und auch auf dem Boden liegende Matten mit ausgebreiteten Waren gibt es. Einige aufgestellte Sonnenschirme vervollständigen das bunte Bild. An anderer

Stelle stehen räderlose Kastenwagen, die als Verkaufsstand genutzt werden und die zugleich den Vorteil einer verschließbaren Warenniederlage für die Nacht bieten. Insgesamt vermittelt der Markt einen ausgesprochen ungeordneten Eindruck.

Die angebotenen Sortimente sind mehr oder weniger stark gemischt. Ein Händler mit Sanitärausstattungen fürs Bad bietet beispielsweise auch Friteusen und Videospiele an. So lassen sich für die einzelnen Anbieter lediglich Schwerpunkte einer Branchenspezialisierung festhalten. Vorrangig gehandelt werden Elektrokleinteile (Schalter, Dimmer, Kabel usw.), Sanitärartikel (Armaturen, Waschbecken etc.), Elektrogeräte (Herde, Kühlschränke, Ventilatoren, Heizgeräte), Lampen, elektronische Unterhaltungsgeräte (CD-Spieler, Kassettenrecorder usw.). Als Randsortimente sind Geschirr, Plastikblumen, Werkzeug und Musikkassetten vertreten. Bemerkenswert erscheint, dass alle Marktstände, die Elektrogeräte oder Unterhaltungselektronik verkaufen, keinen Stromanschluss besitzen, so dass die Geräte nicht in jedem Fall in ihrer Funktion präsentiert bzw. von Interessenten getestet werden können.

In ausgesprochener Stadtrandlage findet sich der sog. *Lebensmittelmarkt* von Tirana. Es ist ein großer Platz – bis auf eine Kaffeestube ohne weitere Infrastruktur – auf dem Händlerfahrzeuge dicht nebeneinander in mehreren Reihen stehen. In den meisten Fällen

findet der Verkauf von bzw. aus den Fahrzeugen statt. Nur gelegentlich sind einzelne Kleinhändler anzutreffen, die lediglich einen Handkarren besitzen und ihre Waren auf dem Boden ausgebreitet haben. Alle Händler bieten ausschließlich haltbare Lebensmittel an (Konserven, getrocknete Hülsenfrüchte, ungerösteten Kaffee, Salz, Reis, Mehl, Teigwaren usw.); der Anteil an importierter Fabrikware ist sehr hoch. Als Randsortiment werden Seife und Waschpulver gehandelt.

Gespräche mit Händlern auf den drei Märkten ergaben immer wieder, dass viele Angehörige solcher Berufsgruppen, die ihre Tätigkeit nach dem politischen und wirtschaftlichen Umbruch nicht mehr ausüben konnten, nunmehr versuchen, als Marktkaufleute einen Erwerb zu finden. Arbeitslos gewordene Ingenieure oder Fach- und Vorarbeiter waren darunter, ebenso Veterinäre und Agronomen, aber auch ehemalige Luftwaffen- und Armeeoffiziere. Sie alle haben sich für den Markthandel entschieden, weil die Aufnahme einer derartigen Tätigkeit unproblematisch erschien und nur relativ wenig Startkapital von meist wenigen hundert bis einigen tausend US \$ erforderte. Die Mittel waren üblicherweise von der Familie oder von Freunden aufgebracht worden, hin und wieder hatten Lieferanten die Erstausrüstung an Waren auf Kommissionsbasis überlassen. Den Händlern auf dem Textil- und auf dem Elektromarkt bereitet die Niederlage von nicht verkauften Waren während der Nachstunden Probleme. Sie müssen sie meist in ihre regelmäßig zu kleine Wohnung mitnehmen, wobei der Transport eine weitere Schwierigkeit mit sich bringt, da viele kein eigenes Fahrzeug besitzen.

### Exkurs: Versorgungsbeziehungen im Handel Tiranas

Eine standardisierte Umfrage unter Einzelhändlern in Tirana machte deutlich, dass jene ungeordneten Verhältnisse eines überwiegend individuellen Warenbezugs, wie sie in der Zeit unmittelbar nach der politischen Wende üblich waren, heute weitgehend vorbei sind. Damals soll es gängige Praxis gewesen sein, mit dem Kombifahrzeug, einem Kleinlaster o. ä. nach Griechenland zu fahren und dort ein weitgehend von Zufälligkeiten der Erwerbsgelegenheiten bestimmtes Sortiment einzu-

	Anzahl	in %
Groß-/Zwischenhandel	110	75,3
Eigenproduktion	2	1,4
Direktbezug	27	18,5
sonst.	7	4,8
<b>Summe</b>	<b>146</b>	<b>100,0</b>

Tab. 4: Warenbezug des Einzelhandels

Quelle: Befragung im Mai 1996

kaufen. Plastikwaren minderer Qualität, Billigtextilien oder einige Lebensmittel und Genussmitteln wurden importiert und in Tirana angeboten. Mittlerweile<sup>15</sup> bezieht die Mehrzahl der befragten Einzelhändler ihre Waren von Großhändlern, die sich inzwischen etabliert haben und die ihrerseits die Einfuhr bewerkstelligen (Tab. 4). Geblieben ist allerdings der nach wie vor hohe Anteil von importierten Waren; bei fast drei Vierteln der Betriebe liegt er über 90 %, und rd. jeder zweite Händler (56 %) gibt sogar zu Protokoll, ausschließlich Importwaren zu vertreiben.

Unmittelbar beim Produzenten – also ohne einen Zwischenhändler – bezieht knapp ein Fünftel aller Händler (18,5 %) seine Waren. Dabei handelt es sich vorzugsweise um Angebote des periodischen Bedarfs. So beziehen von fünf befragten Möbelhändlern vier ihre Waren unmittelbar beim Hersteller; und zwei von drei Juwelieren erwerben Schmuck auf diesem Wege. Der Partner ist recht häufig nur ein einziger Produzent, von dem die Ware dann auch meist selbst abgeholt wird. Das erfordert logistischen Aufwand, weil die Produktionsstandorte zum überwiegenden Teil im Ausland liegen (in 20 von 24 Fällen = 83 %). Zudem muss üblicherweise bei Abholung bar gezahlt werden, weshalb – schon des Risikos wegen – die Einkaufsreise mindestens zu zweit unternommen werden muss.

Im Fall eines kleinen Möbelgeschäftes wird berichtet, dass die Ware – schlichte Gebrauchsmöbel von geringer Qualität – ausschließlich aus dem Ausland kommt. Dazu werden jeweils mehrtägige Einkaufsfahrten im eigenen Lkw nach Italien oder nach Makedonien unternommen. Für einen Lampenanbieter auf dem Elektromarkt Tiranas unternimmt dessen Bruder regelmäßige Einkaufsreisen in die Türkei und importiert das Sortiment von dort.

Unter jenen Einzelhändlern, die ihre Waren über den Großhandel beziehen (75 % aller Fälle, vgl. Tab. 4), ist die

Lebensmittel- und Genussmittelbranche besonders stark vertreten. Viele Kleinhändler – darunter auch zahlreiche ambulante Anbieter mit besonders schmalen Sortiment – decken ihren Bedarf auf dem Lebensmittelmarkt am Stadtrand.<sup>16</sup> Daneben gibt es in Tirana etwa ein halbes Dutzend von Großhändlern mit Lagern im Stadtgebiet. Sie alle haben sich auf bestimmte Warengruppen aus einzelnen Bezugsländern spezialisiert.

Das konkrete Beispiel einer derartigen Großhandlung mag die Verhältnisse illustrieren: Das Familienunternehmen, in dem incl. weiterer Angestellter insgesamt 13 Personen tätig sind, wurde im Jahre 1992 gegründet. Es verfügt über zwei Magazine in der Stadt, das größere davon besitzt einen Kühlraum. Das angebotene Sortiment umfasst 70 bis 80 Artikel, die alle dem Lebensmittelsektor zuzurechnen sind. Der Einkauf erfolgt fast ausschließlich bei Herstellern (Fabriken) in Italien<sup>17</sup>, von wo die Ware nach vorheriger Vereinbarung per Fax mit eigenem LKW abgeholt wird. Die Bezahlung erfolgt bar bei Abholung; etwa zweimal pro Monat werden derartige Einkaufsfahrten unternommen.

Der Kundenkreis umfasst rund 200 Wiederverkäufer aller Kategorien – vom ambulanten Händler über den Kioskbetreiber bis zum Inhaber eines regulären Ladengeschäfts – in allen Teilen Albaniens; etwa die Hälfte davon kommt aus Tirana. Verarbeiter, wie beispielsweise Restaurants, zählen ebenfalls zu den Abnehmern. Üblicherweise wird die Ware vom Kunden abgeholt; Auslieferungen des Grossisten sind die Ausnahme und erfolgen allenfalls innerhalb des Stadtgebietes.

Das skizzierte System eines Warenimports aus dem Ausland mit Abholung beim Hersteller und der Verpflichtung zur Barzahlung bei Warenübernahme setzt eine hinlängliche Versorgung mit Devisen in Form von Bargeld voraus. Dazu hat sich – ein wirklich funktionie-

rendes Bankensystem gab es zum Erhebungszeitpunkt noch nicht in Albanien – ein informeller Geldhandel nach Art einer Devisenbörse etabliert. Auf einem Platz vor dem Postamt in Tirana treffen sich (Stand Anfang Juni 1996) um die Mittagszeit regelmäßig Anbieter und Käufer von Devisen. Währungen verschiedenster Provenienz werden in umfangreichen Bündeln angeboten und von Interessenten mit albanischen Lek gekauft. Es ist ein eindrucksvolles Bild, wie Geldhändler inmitten allen Trubels in größter Ruhe große Beträge auf der Motorhaube eines Autos zählen. Mit diesem informellen Geldhandel decken sich Interessenten, auch Warenimporteure, mit benötigten Devisen ein. Die Devisenversorgung des Marktes erfolgt über Gastarbeiter-einkünfte, die Umtauscheinahmen in offizieller Geldwechsler, die ihre Kunden ganz ungeniert auch vor den Wechselstuben ansprechen, oder aus den Einnahmen von Dienstleistern, die sich bevorzugt in Fremdwährung bezahlen lassen.

### Stadtstrukturelle Folgen des Transformationsprozesses im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich

Die größeren albanischen Städte – insbesondere auch Tirana – waren am Ende der sozialistischen Periode durch eine Reihe stadtstruktureller Eigenheiten gekennzeichnet (Abb. 12). Dazu gehörten u. a.

- ein duales Zentrum, in dem der Verwaltungs- und Kulturbereich räumlich deutlich vom Hauptgeschäftszentrum separiert war,
- nur wenig differenzierte Wohnquartiere ohne deutlich erkennbare soziale Segregation<sup>18</sup>,
- ein hierarchisch nur gering gegliedertes Muster der Versorgungsstruktur mit einem kleinen vergleichsweise bescheidenen Geschäftszentrum in der Stadtmitte und einzelnen isolierten Geschäftsstandorten an gro-

<sup>15</sup> Die im folgenden mitgeteilten Befragungsergebnisse, Beobachtungen und Berichte beziehen sich ausnahmslos auf den Erhebungszeitraum Mai/Juni 1996.

<sup>16</sup> Vgl. dazu oben. Die auf dem Lebensmittelmarkt vertretenen Importeure von haltbaren Lebensmitteln aus Italien, Makedonien, Griechenland usw. verkaufen aber auch an Endverbraucher.

<sup>17</sup> Lediglich ein Spezialsortiment kommt aus Frankreich. Die zweite Ausnahme der Regel ist ein Zwischenhändler bei Bologna, der auch nichtitalienische Waren führt.

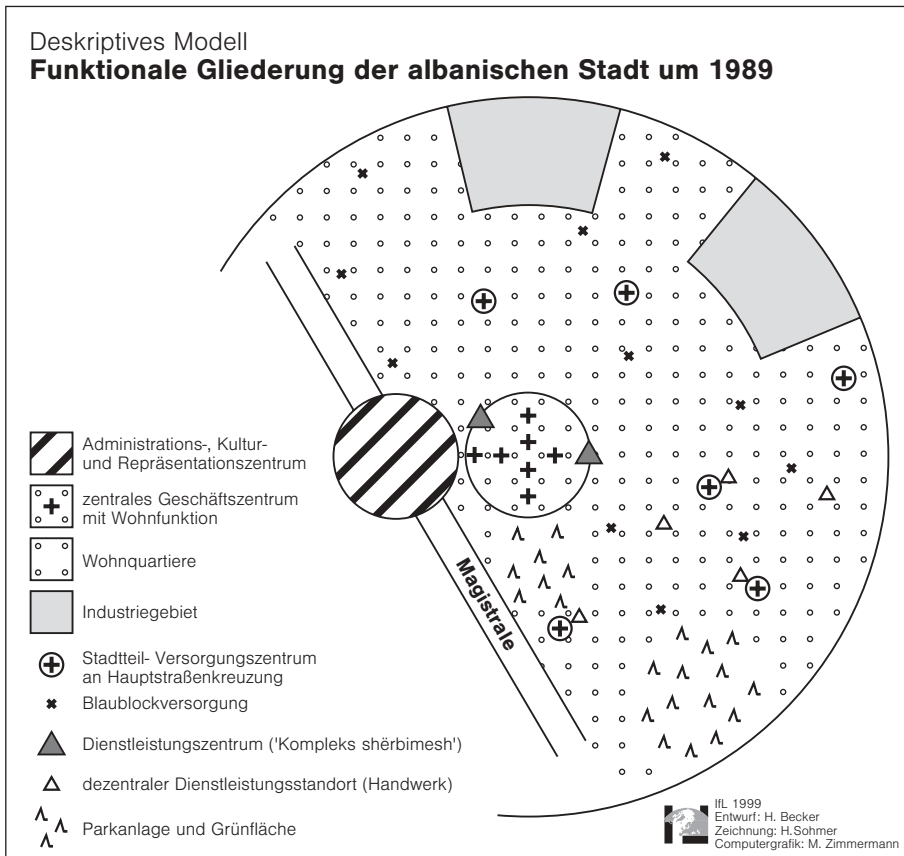


Abb. 12: Funktionale Gliederung der albanischen Stadt um 1989 – Deskriptives Modell  
Quelle: BECKER 1991, S. 119

duale Zentrum zu einem einzigen größeren verschmolzen, dessen innere Dichte zugenommen hat. Motor dieses Zusammenwachsens war der Handel, dessen Verkaufsflächen – z. T. in der oben geschilderten informellen Weise – sowohl den Zwischenraum zwischen den beiden einst getrennten Teilen des Zentrums in Anspruch nahmen als auch in den repräsentativen Verwaltungs- und Kulturbereich vordrangen. In jenem Teilbereich, der schon zuvor Geschäftsstandort war, treten als Neuerung – aber immer noch als Ausnahme – erste Beispiele eines großflächigen Einzelhandels in Form von Supermärkten in Erscheinung. Gleichzeitig sind Ansätze jenes Citybildungsprozesses zu beobachten, den bereits ENYEDI (1994, S. 63) als stadogeographische Regelaussage des postsozialistischen Wandels in Osteuropa anspricht. In zentraler Lage entstanden in moderner architektonischer Gestalt erste mehrstöckige Bürogebäude (Foto 7), die ältere Bauten mit

<sup>18</sup> Ausnahme war das Wohngebiet der sog. Nomenklatura (der „Block“) in Tirana.

<sup>19</sup> Das vorstehende nach BECKER (1991, S. 118ff.).

ßen Straßenkreuzungen sowie inmitten der Wohnbereiche.

Im Versorgungsbereich herrschte also ein punktuelles Verteilungsmuster. Im Geschäftszentrum gab es Kleinläden mit Branchenspezialisierung; großflächiger Einzelhandel fehlte. Außerdem war das Geschäftszentrum zugleich und überwiegend Wohnquartier.

Der gesamte Sektor privater Dienstleister war überhaupt nicht vertreten. Es gab also, von wenigen staatlichen Entsprechungen abgesehen, im Stadtzentrum keine Praxen, Agenturen, Kanzleien usw.; eine ganze Reihe von Dienstleistern war zudem als Berufsgruppe in Albanien unbekannt bzw. nicht vorhanden (Rechtsanwälte, Notare, individuell praktizierende Ärzte, Immobilienmakler etc). Handwerkliche Dienstleister wie Schuster, Schneider, Textilfärber, Wäschereien u. ä. waren meist – allerdings nicht in Tirana – in sogenannten Dienstleistungszentren („kompleks shërbimesh“) konzentriert.<sup>19</sup>

Nach der politischen Wende von 1991 hat der Transformationsprozess die innere Stadtstruktur grundlegend verändert (Abb. 13). So ist das ursprünglich

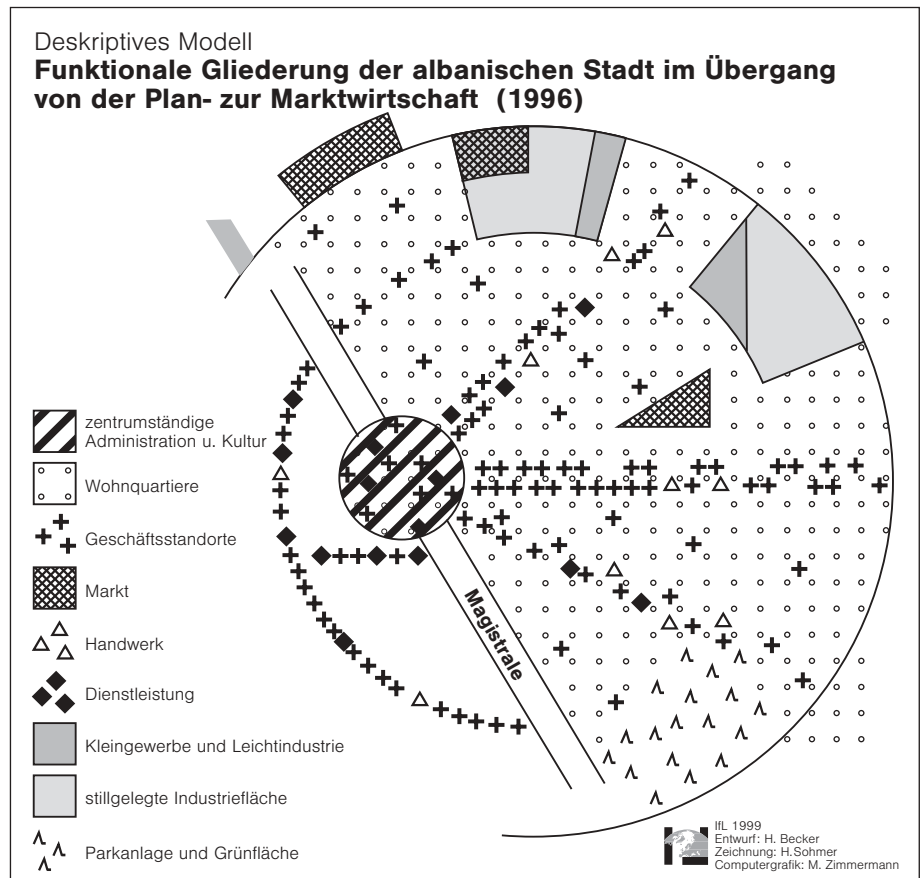


Abb. 13: Funktionale Gliederung der albanischen Stadt im Übergang von der Plan- zur Marktwirtschaft (1996) – Deskriptives Modell





Foto 7: Modernes Geschäftsgebäude im Zentrum von Tirana  
Foto: GÖLER, Mai 1996

Wohnnutzung in Obergeschossen ersetzt haben. An anderer Stelle fand die Umwandlung von Wohnraum in Büros oder Ladengeschäfte in bestehenden Gebäuden statt (vergl. dazu auch FASSMANN 1997, S. 34).

In den Wohngebieten der Stadt wurde die einst punktuelle Verteilung der Geschäftsstandorte durch die Aneinanderreihung in Geschäftsstraßen – also durch ein linienhaftes Muster – abgelöst. Dabei spielte die oben beschriebene Umwidmung von Wohnungen in Ladengeschäfte eine bedeutsame Rolle. Es kam allerdings auch zur Aufgabe einiger Geschäftsstandorte in abseiti-

ger Lage inmitten von Baublöcken. So werden in einem konkreten Fall die Geschäftsräume einer vormaligen Metzgerei heute als Näherei genutzt, in der Frauen an Nähmaschinen Auftragsarbeiten für ausländische Unternehmer ausführen.

Bei neuen Geschäfts- und Dienstleistungsstandorten fallen etliche Branchenkonzentrationen auf. So hat sich in ehemaligen Parkanlagen entlang der abendlichen „Flaniermeile“ zwischen Skanderbegplatz und Universitäts-hauptgebäude eine auffallende Verdichtung von Cafés, Spielhallen, Restaurants, Schnellimbissanbietern etc.



Foto 8: Kanzleikiosk eines Anwalts und Notars in einer Parkanlage Tiranas  
Foto: BECKER, Mai 1996

entwickelt. *Abbildung 6* zeigt den wohl bemerkenswertesten Ausschnitt aus diesem freizeitorientierten Angebot. Von anderen Beispielen einer räumlichen Spezialisierung des Angebots war ebenfalls schon die Rede; dazu zählen die städtischen Märkte oder das dominierende Textilangebot beim semistationären Handel in der Parkanlage beim Parlamentsgebäude (*Abb. 7*). Hinzuweisen ist noch auf eine Häufung von Rechtsanwälten und Notaren im Umfeld des neu begründeten Gerichtsgebäudes an der Zhana d' Ark unweit der Rr. Muhamet Gjolllesha<sup>20</sup>. Der neu etablierte Berufsstand fand seine Bürostandorte nicht nur in umgewidmeten Wohnungen, sondern auch in informell aufgestellten Kiosken bzw. Bürocontainern (*Foto 8*). *Abbildung 8* erfasst einige davon.<sup>21</sup>

Welche der zahlreichen formell und informell geschaffenen neuen Stadtstrukturelemente Tiranas auf Dauer Bestand haben werden, lässt sich wohl erst in einigen Jahren beurteilen, wenn die intermediäre Phase i. S. FASSMANN (1997) durchlaufen und zudem im Land politische Ruhe eingeleitet ist, die eine ungestörte Stadtentwicklung unter geordneten marktwirtschaftlichen Bedingungen ermöglicht.

### Literatur

- AXENOV, K. E., E. BONDARCHUK u. I. BRADE (1997): The New Retail Trade and Services and Their Emerging Location Patterns in St. Petersburg. In: *Geo Journal* 42 (4), S. 403-417.
- AXENOV, K. E., I. BRADE u. A. G. PAPADOPOULOS (1997): Restructuring the Kiosk Trade in St. Petersburg: A New Retail Trade Model for the Post-Soviet Period. In: *Geo Journal* 42 (4), S. 419-432.
- AXIONOW, K. E., I. BRADE u. A. G. PAPADOPOULOS (1996): Neue Einzelhandelsformen in St. Petersburg. Der Übergang zu marktwirtschaftlichen Bedingungen. In *Europa Regional* 4 (3), S. 13-23.

<sup>20</sup> Der Berufsstand des Notars und Rechtsanwalts ist neu im modernen Albanien; im sozialistischen „Vorgängerstaat“ waren beide unbekannt. Die derzeitigen Vertreter des Berufsstandes wurden in Schnellkursen auf ihre Tätigkeit vorbereitet.

<sup>21</sup> Der Vollständigkeit halber – sie gehören allerdings sachlich nicht zum Thema des vorliegenden Beitrags – sei noch auf zwei weitere neue Elemente der heutigen Stadtstruktur Tiranas hingewiesen: Am Stadtrand haben sich Leichtindustriebetriebe (vor allem der Lebensmittelverarbeitung) niedergelassen, und gleichfalls am Stadtrand haben sich informell emporwachsende Quartiere von Zuwanderern aus anderen Landesteilen etabliert.



- BECKER, H. (1991): Die albanische Stadt. Beiträge zur Erfassung eines regionalen Stadttyps. In: Jüngere Fortschritte der regionalgeographischen Kenntnis über Albanien. Beiträge des Herbert-Louis-Gedächtnissymposiums. Bamberger Geographische Schriften 10, S. 115-126.
- BUCHHOFFER, E. u. V. KORNEJEWEZ (1998): Einzelhandel in Grenzstädten der russischen Exklave Kaliningrad. In: Europa Regional 6 (1), S. 25-36.
- DOKA, D. u. A. BERTXOLI (1997): Migration u. sozioökonomische Prozesse in der Übergangsperiode Albaniens. In: HELLER, W. (Hrsg.): Migration und sozioökonomische Transformation in Südosteuropa. Südosteuropa-Studien 59, München, S. 217-222.
- ENYEDI, G. (1994): Der Wandel postsozialistischer Städte. In: Mitteilungen d. Österreichischen Geographischen Gesellschaft 136, S. 53-70.
- FASSMANN, H. (1997): Regionale Transformationsforschung, theoretische Begründung und empirische Beispiele. In: MAYR, A. (Hrsg.): Regionale Transformationsprozesse in Europa. Beiträge zur Regionalen Geographie 44, S. 30-45.
- FASSMANN, H. (1999): Regionale Transformationsforschung, Konzeption und empirische Beispiele. In: PÜTZ, R. (Hrsg.): Ostmitteleuropa im Umbruch, wirtschafts- und sozialgeographische Aspekte der Transformation. Mainzer Kontaktstudium Geographie 5, Mainz, S. 11-19.
- INSTAT (1996), Instituti i Statistikes: Shqipëria në shifra, Albania in Figures. Tirane.
- KLUCZKA, G. (1996): Cityfunktionen von Budapest im Wandel. In: Stadt und Wirtschaftsraum, F.S. für Burkhard Hofmeister. Berliner Geographische Studien 44, Berlin, S. 141-155.
- KNAPPE, E. (1994): Der Transformationsprozeß in der Region Tschernjachowsk (Gebiet Kaliningrad). In: Europa Regional 2 (4), S. 20-30.
- MEYER, G. u. R. PÜTZ (1997): Transformation der Einzelhandelsstandorte in ostdeutschen Großstädten. In: Geographische Rundschau 49, S. 492-498.
- STANDL, H. (1998): Der post-sozialistische Transformationsprozeß im großstädtischen Einzelhandel Ostmittel- und Osteuropas. Der Versuch einer Typenbildung zum jüngsten Wandel der Innenstadtstrukturen sowie einer modellhaften Darstellung der sie beeinflussenden Determinanten. In: Europa Regional 6 (3), S. 2-15.
- STANDL, H. (1999): Funktionaler Wandel in der Innenstadt von Tallin (Estland). Ursachen und räumliche Wirkungen der Transformation des tertiären Sektors. In: Geographische Rundschau 51, S. 174-181.
- WAACK, C. (1996): Russe und Giurgiu, Nachbarstädte an der Donau. In: Europa Regional 4 (3), S. 1-12.
- WARDENGA, U. (1999): Tagung "Transformationsforschung. Stand und Perspektiven" (03.-05.12.1998, Institut für Länderkunde). In: Rundbrief Geographie 152, S. 38-40.

Manuskript abgeschlossen: April 1999

Prof. Dr. HANS BECKER,  
Dr. DANIEL GÖLER,  
Universität Bamberg,  
Lehrstuhl 1 für Geographie,  
Am Kranen 12,  
96045 Bamberg.